

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-019-8 "Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße"

Abwägungsprotokoll
zu den Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB

Legende

Spalte „Lfd. Nummer“:

Bei der Weitergabe personenbezogener Daten im Rahmen der Abwägung (*hier*: Namen und Anschriften der Einwender) ist § 10 Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) zu beachten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll daher lediglich nummeriert und ohne Namen und Anschriften der Einwender wiedergegeben. Der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen wird getrennt zum Abwägungsbeschluss ein vertraulich zu behandelndes Schlüsselverzeichnis übergeben, in dem die fortlaufenden Nummern aus dem Abwägungsprotokoll den jeweiligen Einwendern namentlich zugeordnet sind.

Spalte "weitere Bearbeitung" (Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung):

- | | | |
|---|---|--|
| P | = | Änderung der Planzeichnung |
| L | = | Änderung der Legende |
| T | = | Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise |
| B | = | Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung |
| H | = | Sonstiger Handlungsbedarf |
| K | = | Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt |
| N | = | Nichtberücksichtigung |
| V | = | Vorschlag wurde bereits berücksichtigt |

Anlage...**2**...S. 115
Zur DS-Nr. 168/11

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“

– Auswertung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 29.08.2011 – 30.09.2011 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
2, 3, 6, 7	mehrere	Allgemeines Wohngebiet WA 29 In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt „2.2 Plangebiet, Nutzungen“ nicht die reale Nutzungssituation wiedergegeben. Es wird dort von Brachflächen und der Aufgabe der gärtnerischen Nutzung gesprochen. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Situation. Die Flächen werden immer noch durch Mietergärten genutzt. Die Brachflächen befinden sich im rückwärtigen Bereich und sind durch einen Zaun von den Gärten abgegrenzt.	Die Teilflächen zwischen der westlichen Zeilenbebauung entlang der Goethestraße (Wohngebäude Goethestraße 1 – 15, ungerade Hausnummern) und der Einfriedung (Zaun) werden gärtnerisch genutzt, wobei einige Teilbereiche im rückwärtigen Bereich, d.h. entlang des Zauns, sehr zugewachsen und verwildert sind. Die Teilfläche zwischen Grenzzaun und Sportplatz Maxim-Gorki-Schule liegt hingegen vollständig brach; durch sie führt ein kleiner Fußgängerpfad. Die Begründung wird im Punkt 2.2 korrigiert bzw. ergänzt und auf die zum Teil vorhandene gärtnerische Nutzung im Plangebiet hingewiesen.	B
1, 3	mehrere	Die Abgrenzung zwischen Mietergärten und Brachland erfolgte nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Jahr 1997 durch einen festen Zaun. Warum hält man sich nicht an die Begrenzung des Baulandes, wie es nach der Sanierung vorgesehen war?	Bereits der Bebauungsplan KLM-BP-019 (Ursprungsplan), dessen Aufstellungsbeschluss im Jahr 1996 und dessen Satzungsbeschluss im Jahr 1998 gefasst wurde, sieht eine Bebauung entlang der geplanten Heinrich-Heine-Straße (damals: „Planstraße 10“) vor. Zum damaligen Zeitpunkt, spätestens aber vom Inkrafttreten des (Ursprungs-)Bebauungsplanes KLM-BP-019 am 16. Juni 1999 an stellte der Zaun somit nicht die Begrenzung des Baulandes dar. Mit der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „August-Bebel-Siedlung“, die im Zeitraum 1992 – 1998 durchgeführt wurde, erfolgte keine Festlegung oder Abgrenzung von Bauland. Ziel der Sanierungsmaßnahme war vielmehr allein die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnanlage August-Bebel-Siedlung einschließlich der Außenanlagen. Lediglich die Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgte – mangels in diesem Bereich noch fehlender Katastergrenzen – orientiert am vorhandenen Zaun. Das Sanierungsgebiet wurde nach erfolgreicher Durchführung der Maßnahme mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.09.2000 aufgehoben. Die endgültige Entscheidung über eine auch katastertechnische Teilung des Gesamtgrundstücks, bestehend aus den Teilflächen „Goethestraße 1 – 15 (ungerade Hausnummern)“ und „künftiges Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“ kann der Grundstückseigentümerin überlassen bleiben. Diese wird bei einer Realteilung die Bestimmungen des § 4 Abs. 3 Brandenburgische Bauordnung zu beachten	N

Anlage 7 52/5
zur Dg-Mr. 168/11

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“

– Auswertung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 29.08.2011 – 30.09.2011 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
1, 2, 3, 4, 5, 7,	mehrere	Bei einer Umsetzung des Bebauungsplans müssen Mietergärten beseitigt werden. Dies würde zu einer deutlichen Minderung der Wohn- und Lebensqualität führen. Die Gärten sind Bestandteil der Mietverträge und dienen als Ausgleich, da die Wohnung keine Balkone haben. Einige Mieter bekamen im Jahr 2008 durch den Vermieter die Genehmigung zur Bebauung der Gartengrundstücke.	haben. Der vorliegende Bebauungsplan KLM-BP-019-8 überplant in Teilen den rechtskräftigen Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ in der Fassung KLM-BP-019-5. Der neue B-Plan weicht hinsichtlich der Verortung und Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen nur geringfügig vom bereits bestehenden Planungsrecht ab: Lediglich das Baufenster nördlich der Schillerstraße ist im südlichen Bereich um 5,0 m auf eine Tiefe von insgesamt 20,0 m vergrößert worden. Dies bedeutet, dass bereits nach dem geltenden Planungsrecht eine Bebauung in dem Bereich zulässig wäre, in dem jetzt das durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-8 vorbereitete Vorhaben errichtet werden soll. Unabhängig davon wird aus der Planzeichnung, in der der Grenzzaun als Bestandteil der Planunterlage enthalten ist, sichtbar, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche (das „Baufenster“) nördlich der Schillerstraße nahezu vollständig entlang des Zauns orientiert und ihn nur im südlichen Bereich um rund 1,5 m übertritt. Eine Überlagerung der Mietergärten durch die geplanten Hauptanlagen ist folglich – bis auf die genannten Ausnahmen – nicht gegeben. Allerdings werden künftig voraussichtlich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich – jedenfalls teilweise – als Grundstücksfreiflächen den barrierefreien Wohnungen und nicht mehr den Gebäuden an der Goethestraße zugeordnet werden. Dies betrifft in geringem Umfang auch Flächen, die aktuell als Mietergarten genutzt werden. Die genaue Abgrenzung der Grundstücksfreiflächen untereinander wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgelegt, sondern ist letztlich Sache des Grundstückseigentümers. Die betroffenen Flächen stehen alle in der Hand desselben Grundstückseigentümers, der gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow (gewog). Bei den Mietverträgen und den Genehmigungen zur Bebauung der Gartengrundstücke handelt es sich um privatrechtliche Vereinbarungen. Dementsprechend ist auch privatrechtlich zwischen Mietern und Grundstückseigentümern zu klären, inwieweit eine Kündigung der Mietverhältnisse über die betroffenen Gartenflächen möglich ist. Seitens der Gemeinde bestand schon bisher das Planungsziel, eine	N

Anlage... 2 S 3/5
zur DS-Nr. 168/11

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“

– Auswertung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 29.08.2011 – 30.09.2011 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
3, 4, 6	mehrere	Die im Rahmen der denkmalgerechten Sanierung in den 1990er Jahren mit großem finanziellem Aufwand errichteten Gemeinschaftsanlagen müssen bei einer Umsetzung des Bebauungsplans beseitigt werden. Beispielfür dafür sind zwei Wäschetrockenplätze, die dann nicht mehr nutzbar sind.	Bebauung entlang der geplanten Heinrich-Heine-Straße (damals: „Planstraße 10“) zu ermöglichen. Der Umfang der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nicht wesentlich reduziert. Vielmehr setzt der Bebauungsplan KLM-BP-019-8 erstmals eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage und Mietergärten“ fest, in einem Bereich, der bisher ebenfalls als Bauland vorgesehen war. Damit können in diesem Bereich neue Mietergärten angelegt werden, die ggf. auch als Ersatz für die im südlichen Bereich teilweise wegfallenden Mietergärten dienen können. Die im Rahmen der Sanierung errichteten Gemeinschaftsanlagen, wie Fahrradcontainer und Wäschetrockenplätze, liegen zum Großteil nicht im Geltungsbereich des B-Plans KLM-BP-019-8 und werden somit auch nicht durch ihn überplant oder gar in ihrer Existenz gefährdet. Lediglich ein Wäschetrockenplatz befindet sich im Geltungsbereich des Plans. Er befindet sich im rückwärtigen Bereich der Zeilenbauten in der Goethestraße, mit einer Tiefe von ungefähr 20 m bis hinter die Gebäude. Soweit der Wäschetrockenplatz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 hineinragt, befindet er sich in einem Bereich, in dem eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, so dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 der Nutzung des Wäschetrockenplatzes grundsätzlich nicht entgegenstehen. Letztlich obliegt die Entscheidung dem Eigentümer, ob er an der aktuellen Nutzung auch zukünftig festhält.	N
8	30.09.2011	Grünfläche Die im B-Plan ausgewiesene private Grünfläche [Begründung Abschnitt] 3.5.2 würde vielleicht doch noch aus fehlendem Wohnraum für Senioren als Bauland ausgewiesen werden. Zum heutigen Tag [gibt es] 5.500 Senioren über 65 Jahre und mehr als 90 Antragsteller für etwa 43 Wohneinheiten. Bauplaner, Gemeindevertreter und besonders Herr Krüger und Grüne wollten ja unbedingt die jahrelang brachliegenden Kleingärten als hoch erhaltenswürdige Grünfläche erhalten. Alle Gremien der Partei sollten im Interesse der Senioren für uns eintreten. Auch sie werden einmal Pflege erhalten wollen.	Die private Grünfläche zwischen dem geplanten WA 29 und der Bebauung am August-Bebel-Platz wird mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage und Mietergärten“ festgesetzt. Sie trägt damit zur Verbesserung der Wohnqualität bei. Eine erneute Änderung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen und entspricht auch nicht der Projektplanung und den Intentionen des Grundstückseigentümers. Soweit über das Angebot in dem durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-8 vorbereiteten Projekt hinaus ein höherer Bedarf an barrierefreien Wohnorten besteht, muss dieser erforderlichenfalls an anderen Standorten in der Gemeinde gedeckt werden.	N

Anlage 2
BvV DS-Nr. 168/11

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“

– Auswertung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 29.08.2011 – 30.09.2011 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		len.		
		Erschließung		
3	26.09.2011	Überlegenswert wäre eine direkte Zufahrt zur geplanten Heinrich-Heine-Straße vom August-Bebel-Platz aus. Dies würde eine schnellere Erreichbarkeit durch Rettungsdienste und Feuerwehr sowie andere Versorgungsfahrzeuge wie Post- und Mulfahrzeuge ermöglichen und zusätzliches Verkehrsaufkommen über die Goethestraße vermeiden.	Eine Zufahrt direkt vom August-Bebel-Platz würde zu einer größeren Flächeninanspruchnahme führen bei einer gleichzeitig nur marginalen Verbesserung der Erreichbarkeit. Darüber hinaus würde es dadurch zu einer deutlichen Verkleinerung der neu geschaffenen und gesicherten Fläche „Private Parkanlage und Mietergärten“ im Norden des Geländebereichs und zur Zerschneidung dieses Grünbereichs im Ortskern der Gemeinde kommen; dies entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde. Der zu erwartende Quell- und Zielverkehr von und zur Heinrich-Heine-Straße ist minimal und wird das Verkehrsaufkommen in der Goethestraße nur sehr geringfügig erhöhen.	N
		Denkmalschutz		
4, 5, 7	mehrere	Die ehemalige Bosch-Siedlung (heutige August-Bebel-Siedlung) steht unter Denkmalschutz u.a. aufgrund der Hausgärten innerhalb der Siedlung, und sollte in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben.	Alle Denkmale im Land Brandenburg sind gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz in einer Denkmalliste eingetragen. In dieser Liste ist die ehemalige Bosch-Siedlung bzw. die heutige August-Bebel-Siedlung nicht aufgeführt (Stand: 31.12.2010). Demzufolge steht diese Siedlung nicht unter Denkmalschutz. Die zuständige Fachbehörde (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Referat Bau- und Denkmalpflege) hat in ihrer Stellungnahme vom 17.08.2011 mitgeteilt, dass gegen die Planung keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.	N

Anlage 2 S. 5/5
zur DS-Nr. 168/m